

Årsredovisning

för

Brf Chokladfabriken

769626-6134

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 2-5 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8-9 |
| Noter | 10 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Chokladfabriken, 769626-6134, får härmed avge årsredovisning för 2019, bostadsrättsföreningens sjätte räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2013 i samband med att Oscar Properties påbörjade en totalrenovering av fastigheten Bojen 3. Föreningen består av två byggnader med industrikaraktär med ingång från Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2. Byggnaderna uppfördes ursprungligen på 1920- och 1970-talet. I föreningen finns 85 bostadslägenheter, 5 kommersiella lokaler samt ett parkeringsgarage med 57 stycken parkeringsplatser. Våren 2015 flyttade de första bostadsrättsinnehavarna in i Chokladfabriken.

Historia

Konfektyrföretaget Choklad-Thule bildades 1910 och vid mitten av 1920-talet lät man uppföra en ny stor fabriksbyggnad i nio våningar mot Kungsholms Strand dit all produktion förlades. Choklad-Thule var även Stockholms första glasstillverkare som genom fusion 1942 blev GB Glace. Choklad-Thules övriga verksamhet köptes 1969 upp av Cloetta. Chokladbiten Plopp och pastillen Tulo var två av Choklad-Thules mest kända och storsäljande produkter. 46 år senare, stod Chokladfabriken redo att börja skriva en ny historia - nu som bostadshus, projekterat av Oscar Properties och ritat av arkitekterna Jägnefält Milton.

Tomtmarken

Föreningen äger fastigheten Bojen 3 där byggnaderna är uppförda.

Taxeringsvärde

Fastigheten har åsatts värdeår 2015.

Taxeringsvärde per 2019-12-31 var 420 200 tkr, varav 201 200 tkr avser mark och 219 000 tkr avser byggnader.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Nybyggda hus är dock undantagna från fastighetsavgift för bostadsdelen i 15 år.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler som är 242 200 tkr.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet är belägen i Stockholms kommun på Kungsholmen med adresser Fridhemsgatan 53 och Industrigatan 2A. I byggnaderna finns 85 lägenheter och 5 lokaler varav, 0 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
22 st 3 rum och kök
29 st 4 rum och kök
9 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta 7 044 kvm
Total lokalyta 591 kvm
Garage och övrig yta 1 903 kvm

Förtroendevalda

Årsstämman beslutade om sju ledamöter och efter avhopp från tre st under året har styrelsens sammansättning sett ut som följande:

Ordinarie ledamöter

Gunilla Welander, ordförande från och med december 2019
Curt Gustafson, ordförande fram till december, därefter ledamot
Merran Delpasand, ledamot
Bo Diczfalusy, ledamot

Suppleanter

Samuel Hegnell, suppleant i ledamots ställe

Sammanträden under 2019

Under 2019 har 10 protokollförda möten ägt rum. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träffats i arbetsgrupper för planerings- eller arbetsmöten.

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 2 prisbasbelopp ($2 * 46\,500 = 93\,000$ kr) till styrelsen vilket har fördelats lika mellan samtliga kvarvarande styrelsemedlemmar minus avdrag för styrelsemiddag. Auktoriserad revisor debiterar sitt arbete fortlöpande

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Föreningen anlitar Nexia Revision Kommanditbolag revisor, med huvudansvarig revisor Daniel Boström.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2018-10-24. Under 2019 har inga förändringar av stadgar föreslagits.

Lägenhetsärenden

År 2019 överläts 20 lägenheter i föreningen.
Föreningen hade vid årets början 147 medlemmar och vid årets slut 148 medlemmar.

Information, webbplats m.m.

Styrelsen informerar och inhämtar åsikter från föreningens medlemmar via utskick av nyhetsbrev, meddelande via e-post, uppsättning av lappar samt löpande samtal med medlemmarna. För utomstående som söker information finns framförallt föreningens webbplats www.brfchokladfabriken.se.

Fastighetens tekniska förvaltning och skötsel

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har under 2018 hanterats av BeWe Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen hanteras av ViRedo AB

Budget

Budgeten skapar styrelsen utifrån prognoser om pris- och ränteförändringar, intäktsförändringar samt planerat underhåll och investeringar. Styrelsen ser för närvarande inget behov av förändring av årsavgiften.

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan och inväntar resultat av under 2020 utförd 5-årig garantibesiktning för att göra detta. Föreningen har under 2019 upprätthållit dialog med Oscar Properties för att säkerställa föreningens intressen och Oscar Properties ansvar för garantiåtaganden. Dialogen har tonats ned under 2019 då Oscar Properties haft finansiella utmaningar och genomfört omorganisation. Underhållsplan kommer att tas fram när samtliga garantiåtaganden är klargjorda.

Större underhåll tidigare genomfört

2013 - 2015 Omfattande renovering och ombyggnation för anpassning av fastigheten från kontorslokaler till bostäder och lokaler. Detta inkluderar delvis nybyggnation, byta av stammar och Vvs, ventilation, hissar, ytskikt, fasad, el m.m.

2019

Installation av elbilsaddning på 45 platser i föreningens garage.

Anpassning av restauranglokalen har genomförts av ny hyresgäst som öppnat Taqueria med mexikansk mat och egenbrygd öl.

Kommande investeringar

Enligt beslut på årsstämma 2018 har föreningen för avsikt att utreda möjligheten att investera i solceller på byggnadernas tak.

Allmän uppfräschning av slitna ytskikt kommer att genomföras i trapphus på Industrigatan 2 samt även vid garageentré på Fridhemsgatan under februari 2020.

Försäkring

Föreningen har förlängt fullvärdeförsäkring hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även s.k. bostadsrättstillägg.

Föreningens lån och tillgångar

Vid utgången av 2019 uppgick föreningens lån till 94 500 tkr, en minskning med 3 000 tkr jämfört med föregående år. Delar av lånen omförhandlades med nya räntevillkor och föreningen har för avsikt att fortsätta med årlig amortering 3 000 tkr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfond ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition och omförelng görs via balanserat resultat.

Kommentar till årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat om -3,6 mkr. Resultatet är något sämre än föregående år men i linje med förväntningar och vad som kan förväntas framåt

Kommentar till föreningens ekonomi

Rensat för avskrivningar om 6,9 mkr, är föreningens resultat från den löpande verksamheten 3,3mkr. Föreningens resultat är således nästan 1,3 mkr bättre än den ekonomiska planen som redovisats för medlemmar vid köp av lägenhet (resultat i ek plan 2 mkr, exklusive avskrivningar och eventuella amorteringar). Detta kan till stor del förklaras med framförallt lägre kostnader än i den ekonomiska planen där räntekostnader utgör en stor del av detta men även lägre löpande driftskostnader har bidragit till det goda resultatet.

Styrelsen arbetar aktivt för att sänka föreningens kostnader och har som ambition att fortsätta amortera 3 mkr under 2020. Amorteringen förväntas minska föreningens kostnader med ca 40 tkr på årsbasis samt räntekänsligheten vid kommande räntehöjningar. Utöver detta så har genomlysning av befintliga leverantörer och avtal fortsatt under 2019.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Under 2020 förväntas ett överskott om ca 1 mkr efter att amorteringar har genomförts. Utrymme finns för trivselhöjande investeringar men för närvarande finns inga planerade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras löparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (vid denna tidpunkt uppgår prisbasbeloppet till 47 300 kr vilket ger en expeditonsavgift om 1 183 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av samma prisbasbelopp (vilket ger en pantsättningsavgift vid denna tidpunkt om 473 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

**Utveckling av företagets
verksamhet, resultat och
ställning**

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 309 772 | 7 217 188 | 7 318 091 | 7 362 874 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 622 847 | -3 536 850 | -3 696 863 | -478 192 |
| Balansomslutning | 627 149 499 | 633 747 465 | 639 964 042 | 649 028 063 |
| Eget kapital | 529 377 522 | 532 923 376 | 536 460 226 | 540 157 089 |
| Lån/m2 (%) | 9 416 | 10 222 | 10 537 | 10 773 |
| Lån/m2 bostad (%) | 13 415 | 13 841 | 14 267 | 14 587 |
| Räntekostnad/m2 (%) | 118 | 131 | 128 | 131 |
| Räntekostnad/m2 bostad (%) | 164 | 170 | 173 | 177 |
| Avgift/m2 (%) | 655 | 655 | 655 | 655 |
| Soliditet (%) | 84,4 | 84,1 | 83,8 | 83,0 |

Eget Kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital | Årets resultat | |
|---|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 543 660 000 | 0 | -10 736 624 | | 532 923 376 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 263 000 | -263 000 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | | | -3 622 847 | -3 622 847 |
| Belopp vid årets utgång | 543 660 000 | 263 000 | -10 999 624 | -3 622 847 | 529 300 529 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -10 999 624 |
| årets förlust | -3 622 847 |
| | -14 622 471 |
| behandlas så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 263 000 |
| i ny räkning överföres | -14 885 471 |
| | -14 622 471 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 7 309 772 7 309 772 | 7 217 188 7 217 188 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga kostnader | 3 | -2 866 795 | -2 695 412 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -6 912 997 -9 779 792 | -6 858 405 -9 553 817 |
| Rörelseresultat | | -2 470 020 | -2 336 629 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -1 152 827 -1 152 827 | -1 200 221 -1 200 221 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 622 847 | -3 536 850 |
| Resultat före skatt | | -3 622 847 | -3 536 850 |
| Årets resultat | | -3 622 847 | -3 536 850 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 619 700 200 | 626 572 578 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | 446 772 | 0 |
| | | 620 146 972 | 626 572 578 |
| Summa anläggningstillgångar | | 620 146 972 | 626 572 578 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 333 383 | 1 262 887 |
| Övriga fordringar | | 14 801 | 14 407 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 76 919 | 0 |
| | | 1 425 103 | 1 277 294 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 5 577 424 | 5 897 593 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 002 527 | 7 174 887 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 627 149 499 | 633 747 465 |

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 543 660 000 | 543 660 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 263 000 | 0 |
| | | 543 923 000 | 543 660 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -10 999 624 | -7 199 774 |
| Årets resultat | | -3 622 847 | -3 536 850 |
| | | -14 622 471 | -10 736 624 |
| Summa eget kapital | | 529 300 529 | 532 923 376 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 91 500 000 | 94 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 91 500 000 | 94 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 305 674 | 319 170 |
| Aktuella skatteskulder | | 378 790 | 273 580 |
| Övriga skulder | | 463 475 | 608 009 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 2 201 031 | 2 123 330 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 348 970 | 6 324 089 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 627 149 499 | 633 747 465 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|-----------|
| Byggnader | 10-100 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 år |

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 616 283 | 4 621 090 |
| Hysesintäkter uthyrda garageplatser | 1 087 418 | 1 157 267 |
| Hysesintäkter Lokaler | 1 526 548 | 1 414 530 |
| Övriga intäkter | 79 523 | 24 301 |
| | 7 309 772 | 7 217 188 |

Not 3 Övriga rörelsekostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Kabel tv | -102 106 | -102 162 |
| EL | -371 462 | -333 904 |
| Värme | -561 436 | -590 877 |
| Vatten | -116 773 | -113 117 |
| Renhållning/städning/snö | -223 036 | -405 263 |
| Fastighetsskatt | -242 000 | -136 790 |
| Fastighetsförsäkring | -110 391 | -98 126 |
| Fastighetsförvaltning/reparation/underhåll | -583 092 | -453 526 |
| Larm | -60 421 | -27 131 |
| Bredband | -90 490 | -99 274 |
| Redovisning | -147 686 | -142 700 |
| Styrelsearvoden | -119 419 | -91 000 |
| Revisionsarvoden | -29 228 | -31 961 |
| Övriga kostnader | -109 255 | -69 581 |
| | -2 866 795 | -2 695 412 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Räntekostnader, Övriga | - 1 152 827 | - 1 200 221 |
| | - 1 152 827 | - 1 200 221 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 647 613 155 | 647 613 155 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 647 613 155 | 647 613 155 |
| Ingående avskrivningar | -21 040 577 | -14 182 172 |
| Omklassificeringar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -6 872 378 | -6 858 405 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 912 955 | -21 040 577 |
| Utgående redovisat värde | 619 700 200 | 626 572 578 |

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 972 781 | 0 |
| Stöd från klimatklivet | -485 393 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 487 388 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -40 616 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -40 616 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 446 772 | 0 |

Not 7 Långfristiga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen | | |
| Villkorsändringsdag 2021-12-01, Räntesats 0,91% | 20 700 000 | 20 700 000 |
| Villkorsändringsdag 2022-12-01, Räntesats 0,82% | 20 700 000 | 20 700 000 |
| Villkorsändringsdag 2020-12-01, Räntesats 1,47% | 50 100 000 | 53 100 000 |
| | 91 500 000 | 94 500 000 |

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 103 500 000 | 103 500 000 |
| | 103 500 000 | 103 500 000 |

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

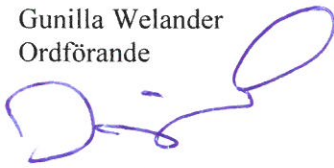
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter bostäder | 1 866 479 | 1 850 693 |
| Upplupen värme och el | 95 144 | 117 389 |
| Styrelsearvode | 112 099 | 112 099 |
| Revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Räntekostnader | 30 316 | 23 148 |
| Upplupen vatten och renhållning | 44 405 | |
| Upplupen kostnad spolning | 32 588 | |
| | 2 201 031 | 2 123 329 |

Underskrifter

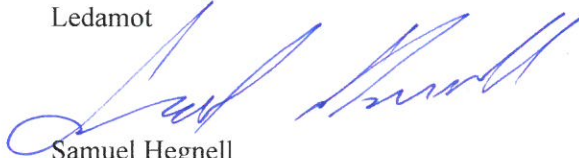
Stockholm 2020-03-31



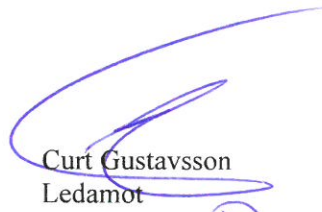
Gunilla Welander
Ordförande



Bo Diczfalusy
Ledamot



Samuel Hegnell
Suppleant i ledamots ställe



Curt Gustavsson
Ledamot



Michelle Delpasand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken

Org.nr. 769626-6134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Chokladfabriken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2020

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor